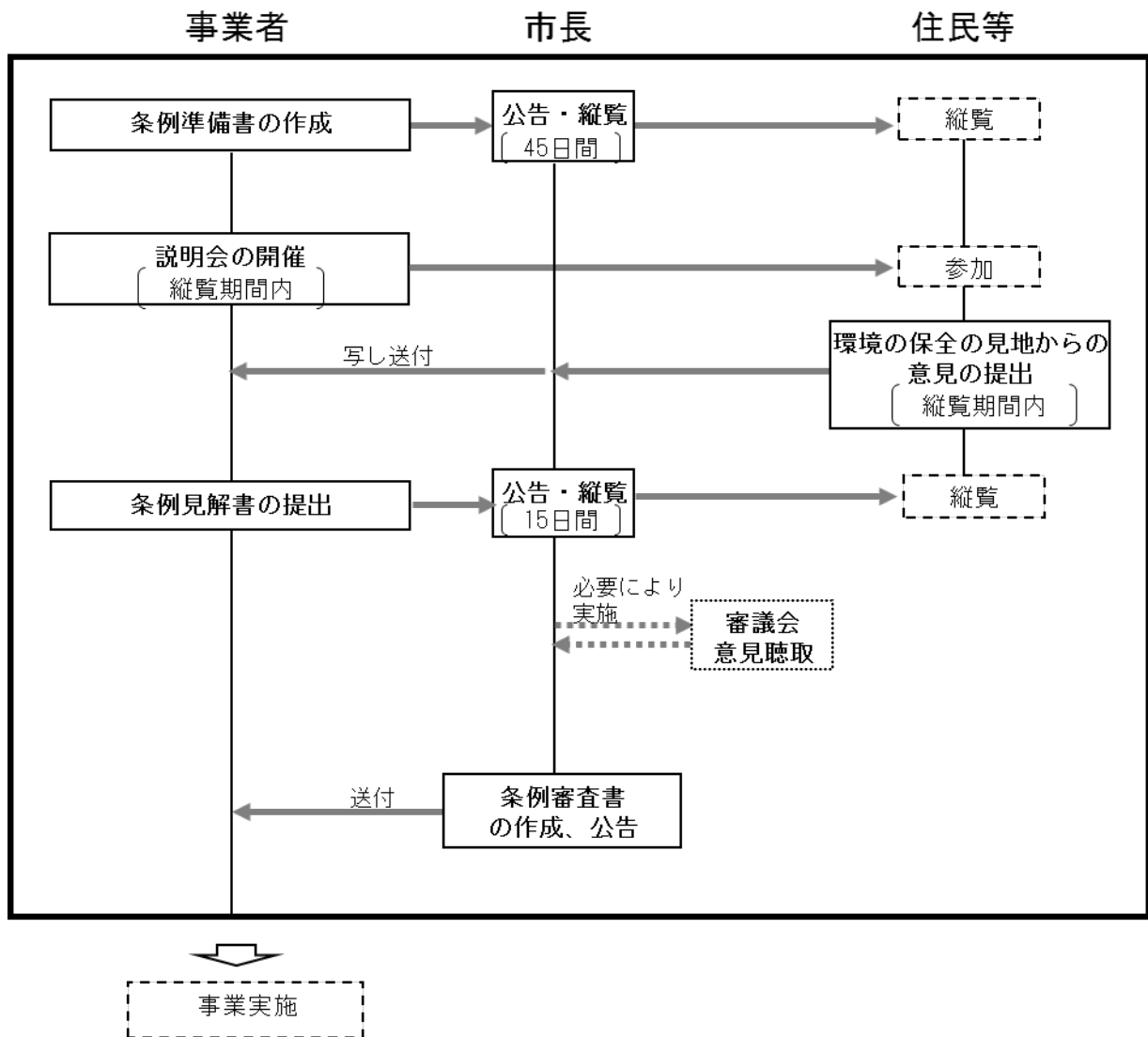
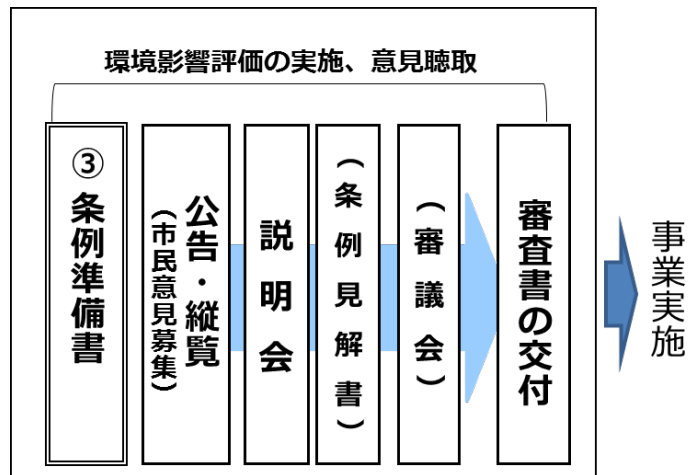


(仮称) 川崎南渡田町計画に係る
条例環境影響評価準備書

令和8年6月

株式会社ベルク

川崎市環境影響評価に関する条例に基づく手続（第3種行為）



条例準備書・・・意見を聴くための準備として、環境影響の調査、予測及び評価結果等を記載するもの
 条例見解書・・・意見の概要及び事業者の見解を記載するもの

目 次

第1章 指定開発行為の概要	1
1.1 指定開発行為者	1
1.2 指定開発行為の名称及び種類	1
1.3 指定開発行為を実施する区域	1
1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容	5
1.4.1 指定開発行為の目的、事業立案の経緯	5
1.4.2 環境配慮の内容等	17
1.4.3 土地利用計画	18
1.4.4 建築計画等	18
1.4.5 緑化計画	22
1.4.6 交通計画	26
1.4.7 供給施設計画	31
1.4.8 排水施設計画	34
1.4.9 廃棄物処理計画	36
1.4.10 防・消火計画	38
1.4.11 熱源計画	40
1.4.12 施工計画	41
第2章 計画地及びその周辺地域の概況並びに環境の特性	51
2.1 計画地及びその周辺地域の概況	51
2.1.1 気象の状況	51
2.1.2 地象の状況	54
2.1.3 水象の状況	58
2.1.4 植物、動物の状況	60
2.1.5 人口、産業の状況	62
2.1.6 土地利用の状況	65
2.1.7 交通、運輸の状況	71
2.1.8 主な公共施設等の状況	76
2.1.9 史跡・文化財の状況	82
2.1.10 公害等の状況	84
2.1.11 法令等の状況	99
2.2 計画地及びその周辺地域の環境の特性	104
2.2.1 立地特性	104
2.2.2 環境の特性	104
第3章 環境影響評価項目の選定等	109
3.1 環境影響要因の抽出	109
3.2 環境影響評価項目の選定	109
3.3 環境配慮項目	117
3.3.1 環境配慮項目の選定	117
3.3.2 環境配慮方針	118

第4章 環境影響評価	119
4.1 地球環境	119
4.1.1 温室効果ガス	119
4.2 大気	127
4.2.1 大気質	127
4.3 土壌汚染	193
4.3.1 土壌汚染	193
4.4 騒音・振動・低周波音	211
4.4.1 騒音	211
4.4.2 振動	263
4.5 廃棄物等	295
4.5.1 一般廃棄物	295
4.5.2 産業廃棄物	302
4.5.3 建設発生土	313
4.6 緑	319
4.6.1 緑の質	319
4.6.2 緑の量	336
4.7 景観	345
4.7.1 景観	345
4.8 構造物の影響	361
4.8.1 日照障害	361
4.8.2 テレビ受信障害	373
4.9 地域交通	387
4.9.1 地域交通（交通安全、交通混雑）	387
第5章 環境保全のための措置	443
第6章 環境配慮項目に関する措置	447
第7章 環境影響の総合的な評価	449
第8章 関係地域の範囲	459
第9章 その他	461
9.1 指定開発行為の実施に必要な許認可等の種類	461
9.2 条例環境影響評価準備書の作成者及び業務受託者の名称及び住所	461
9.3 事業内容等に関する問い合わせ窓口	461
9.4 参考とした資料の目録	462

第1章 指定開発行為の概要

1.1 指定開発行為者

名 称：株式会社ベルク

代表者：代表取締役 原島 一誠

所在地：埼玉県鶴ヶ島市脚折 1646 番

1.2 指定開発行為の名称及び種類

名 称：(仮称) 川崎南渡田町計画

種 類：商業施設の新設（第三種行為）

1.3 指定開発行為を実施する区域

計画地は、図 1.3-1(1)～(2)及び写真 1.3-1 に示すとおり、川崎市川崎区の南渡田町の北東に位置し、JR 鶴見線及び南武線浜川崎駅の東側にある。

計画地周辺は、図 1.3-1(1)～(2)及び写真 1.3-1 に示すとおり、主な道路網として、計画地の北側約 50mに主要地方道 6 号東京大師横浜線（通称：産業道路）及び首都高速神奈川 1 号横羽線、北西側約 480mに市道南幸町渡田線（通称：市電通り）、東側に隣接して一般県道 101 号扇町川崎停車場線が通っている。

計画地の現況は更地であり、計画地周辺には、事業所等が分布している。計画地の北側は主要地方道 6 号東京大師横浜線を挟んで住居が分布し、計画地の東側は一般県道 101 号扇町川崎停車場線を挟んで事業所、計画地の南側には郵便局等が存在している。

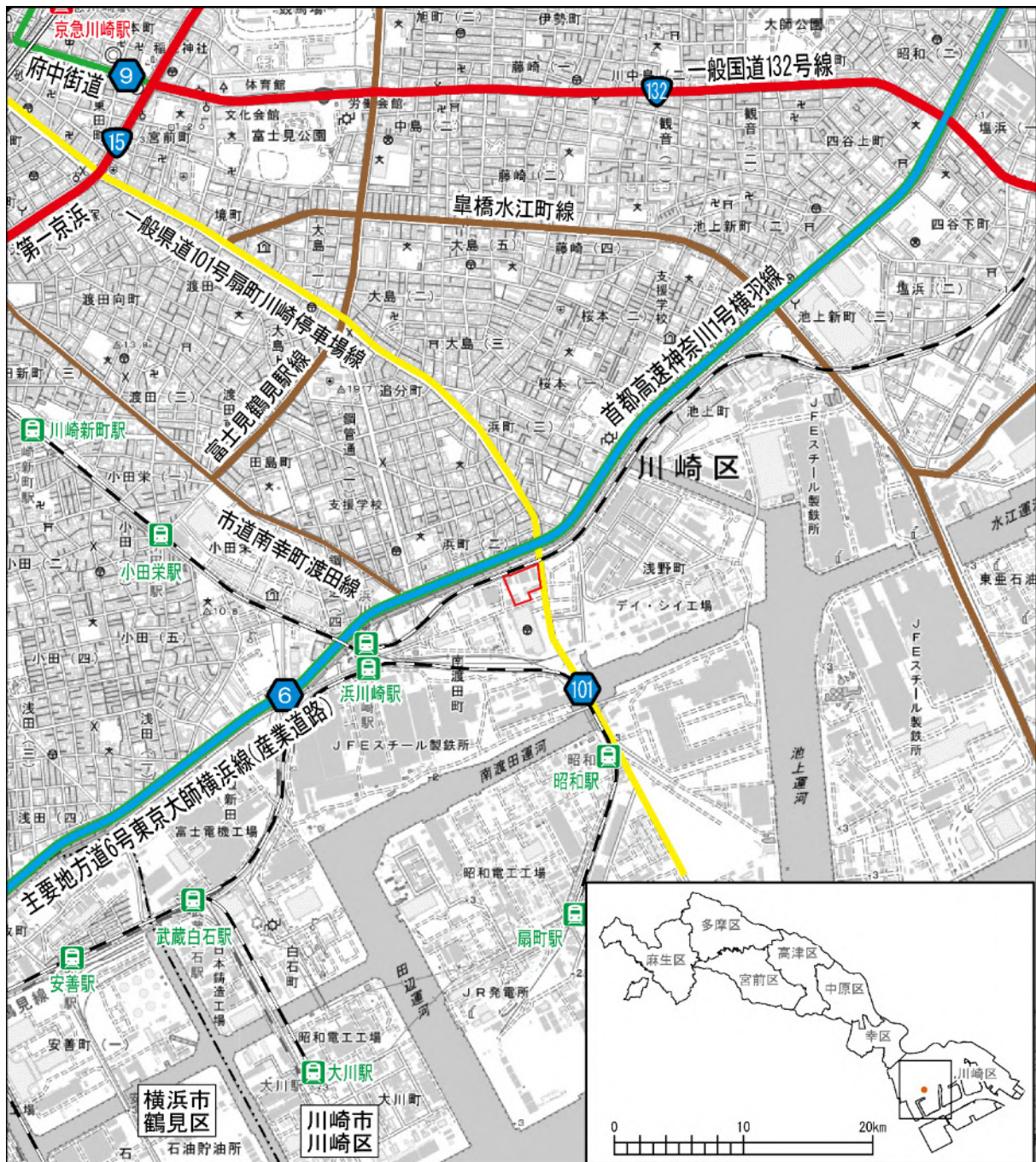
計画地の位置及び面積等は、以下に示すとおりである。

位 置：川崎市川崎区南渡田町 13-1 の一部、17-32 の一部










(図 1.3-1(1)～(2)及び写真 1.3-1 参照)

計画地面積：約 13,100 m²（工業地域・工業専用地域）


現 況：更地




凡例

	計画地		市界
	J R東海道線（貨物支線）・南武線・鶴見線		
	京浜急行電鉄本線		
	首都高速神奈川1号横羽線		
	一般国道		
	県道（主要地方道）		
	県道（一般県道）		
	主要な市道		

N

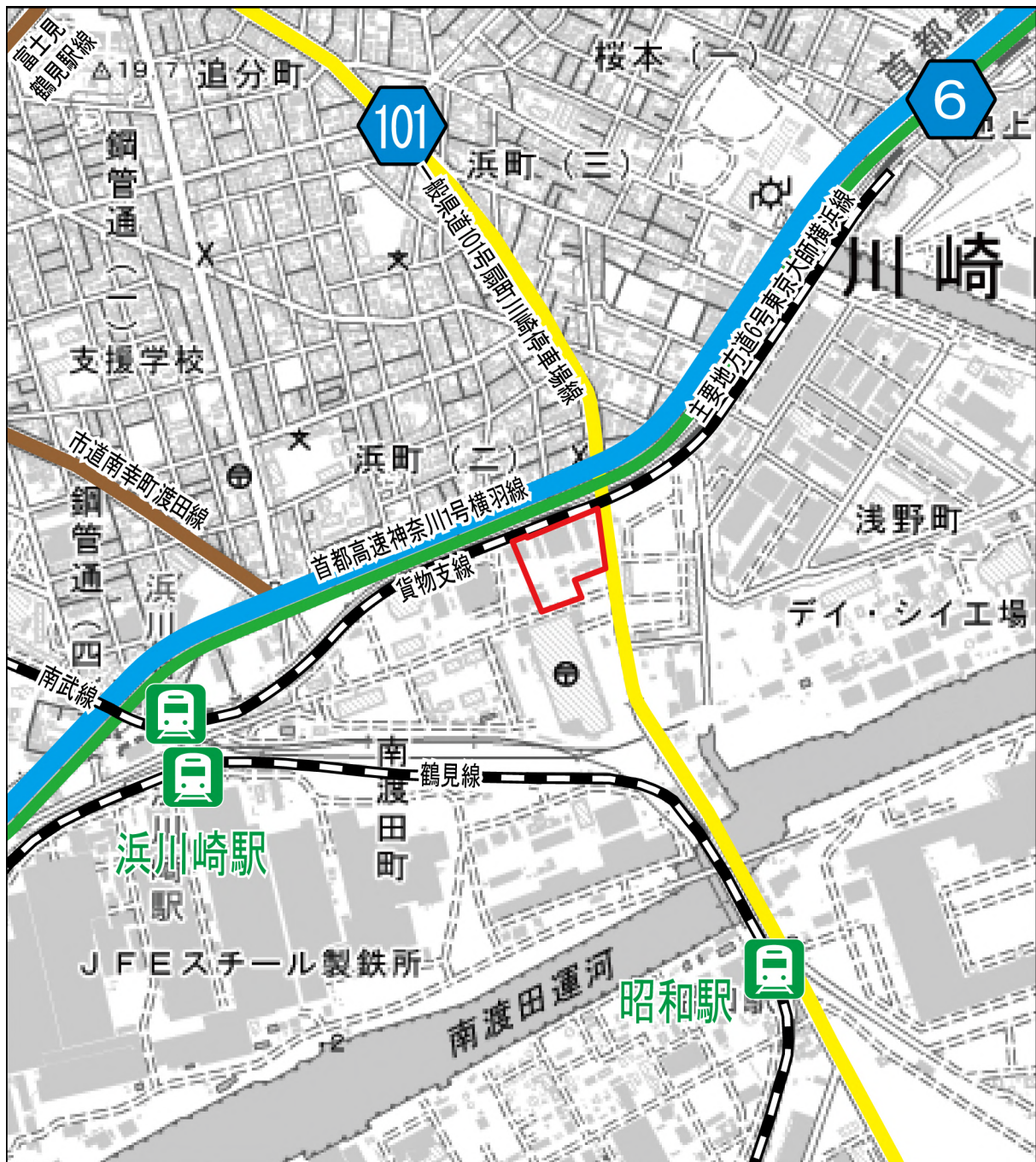


1:25,000



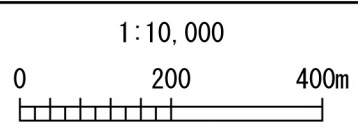
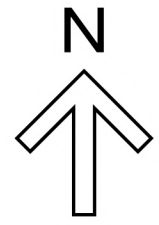
注：本図は、国土院電子地形図 25000 を用いて作成したものである。

図 1.3-1(1) 計画地位置図



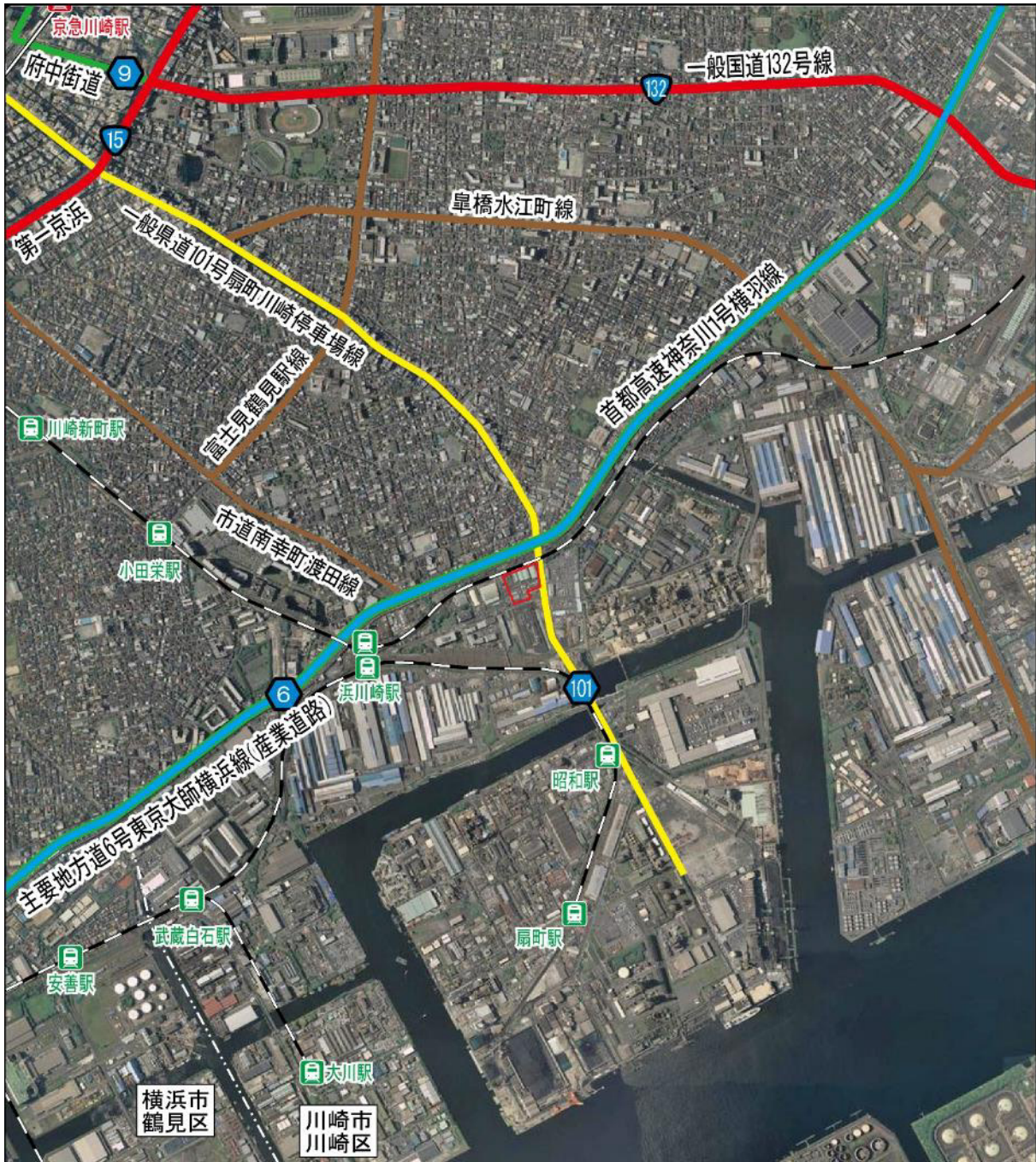
凡例

- 計画地
- JR東海道線（貨物支線）・南武線・鶴見線
- 首都高速神奈川1号横羽線
- 国道（主要地方道）
- 国道（一般国道）
- 主要な市道



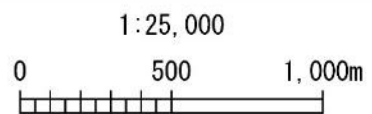
注：本図は、国土地理院電子地形図 25000 を用いて作成したものである。

図 1.3-1(2) 計画地位置図



凡例

- 計画地
- 市界
- JR東海道線（貨物支線）・南武線・鶴見線
- 京浜急行電鉄本線
- 首都高速神奈川1号横羽線
- 一般国道
- 県道（主要地方道）
- 県道（一般県道）
- 主要な市道



注：本図は、国土院電子地形図 25000 を用いて作成したものである。

写真 1.3-1 計画地位置図

1.4 指定開発行為の目的、事業立案の経緯及び内容

1.4.1 指定開発行為の目的、事業立案の経緯

株式会社ベルクは、「Better Life with Community (地域社会の人々により充実した生活を)」という経営理念のもと、地域密着型のストアづくりを通じて、地域住民の生活の質の向上を目指している。

本事業は、川崎市川崎区南渡田町において、生鮮食料品を中心とした商業施設を建設するものであり、南渡田地区北地区において進められている研究開発拠点の形成や就業環境の高度化を支える生活支援機能として、日常的な買い物利便性の向上を図ることを主たる目的としている。あわせて、当該機能は周辺で働く研究者・就業者のみならず、近隣に居住する地域住民にとっても利用可能な施設となることで、雇用の創出や地域経済の活性化にも寄与するものである。

また、本事業は川崎市環境影響評価に関する条例に基づく「第三種行為」に該当する規模を有しており、環境への影響が一定程度見込まれることから、環境保全への適切な配慮を行うため、環境影響評価手続を実施するものである。

さらに、本事業で計画する商業機能は、「南渡田地区拠点整備基本計画」(令和4年8月 川崎市)に示される土地利用方針である「高度技術を有する企業・研究人材の集積を促進する質の高い賑わい機能・生活支援機能・憩い・交流機能の導入」や、「北地区における就業環境の向上やイノベーション創出、臨海部周辺への効果波及につながる複合的な産業支援機能の導入」と整合するものであり、研究開発拠点を核とした新たな都市拠点の形成に資する計画である。

(1) 計画地及びその周辺地域における整備方針等

計画地を含む周辺地域における上位計画や方針等は、以下に示すとおりである。

ア 「川崎市総合計画 第3期実施計画」(令和8年3月改定 川崎市)

「川崎市総合計画」は、「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の3層構造となっており、「基本構想」は、今後30年程度を展望し、本市が目指す都市像や、まちづくりの基本目標、5つの基本政策を定めるものとしている。「基本計画」は、今後概ね10年間を対象として、「基本構想」に定める5つの基本政策を体系的に推進するために、政策及び、その方向性を明らかにするものとされ、「実施計画」は、これらのビジョン・方向性に基づき、中期の具体的な取組を定めるものとしている。

その中で川崎臨海部は、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性、川崎港を通じた海外とのつながりなどの優れたポテンシャルがあり、これらを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化や、研究開発機能、環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積・創出、陸海空の交通結節機能を活かした物流拠点形成、これまで培った環境技術を活かした国際貢献などが進められ、今後も臨海部の持続的な発展を促すため、こうした取組を引き続き推進するとともに、これらを支える都市基盤整備や土地利用の誘導を進め、我が国の経済を牽引する活力ある臨空・臨海都市拠点の形成を進めるとしている。

イ 「臨海部ビジョン [リーディングプロジェクト 2023年6月改定]」(川崎市)

「臨海部ビジョン」は、川崎臨海部が「力強い産業都市づくり」の中心として、さらには日本の成長をけん引する「産業と環境が高度に調和する地域」として発展し続けるため、30年後の将来像やその実現に向けた戦略、取組の方向性を示したものである。

その中で南渡田地区は、リーディングプロジェクト(大規模土地利用転換プロジェクト)において、素材産業を中心とした新産業拠点の形成を進めるとしている。

ウ 「川崎都市計画都市再開発の方針」(令和7年3月変更 川崎市)

「川崎都市計画都市再開発の方針」は、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定めたものである。

研究開発から実証、生産、市場投入、改良といった一連のプロセスを担う多様な産業機能、就業者のための生活支援、憩い・交流機能、その他産業支援機能等の誘導を図るとともに、必要な道路等の公共施設を整備することにより、川崎臨海部を牽引する革新的な産業拠点の形成を進めるとしている。

エ 「川崎市都市計画マスタープラン」(平成 29 年 3 月 川崎市)

「川崎市都市計画マスタープラン」は、市の都市計画に関する基本的な方針として定めるものであり、全体構想・区別構想・まちづくり推進地域別構想の3層構成となっている。

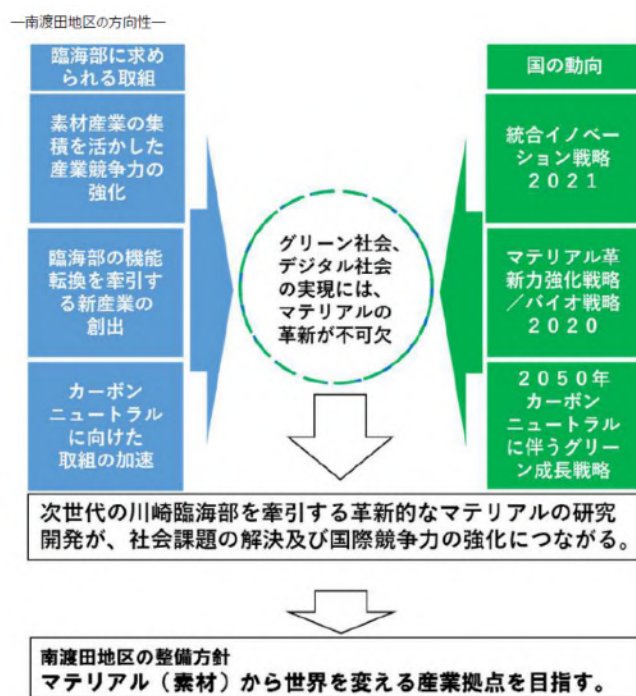
その中の区別構想に該当する「川崎都市計画マスタープラン川崎区構想」において、南渡田地区は研究開発機能の集積を図り、オープンイノベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成を目指すこととしている。

オ 「南渡田地区拠点整備基本計画」(令和 4 年 8 月 川崎市)

「南渡田地区拠点整備基本計画」は、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点の形成の実現及び地域経済の発展、税源涵養等による市民生活への貢献を目指して、産学官の多様な関係者と方向性を共有し、それぞれの連携により南渡田地区の拠点形成を適切に誘導するためのコンセプトや土地利用、基盤整備及び企業誘致の方向性等を一体的に取りまとめたものである。

(ア) 南渡田地区の目指す方向性

南渡田地区は、川崎臨海部がこれまでに培ってきた強みや将来を見据えたポテンシャルを活かし、川崎臨海部がさらなる進化を遂げるためのトリガーとして、100年先を見据えた価値創出とそれを支える人材集積を追求し、革新的なマテリアルを生み出す研究開発機能の集積により、社会課題の解決及び国際競争力の強化を実現する「マテリアル(素材)から世界を変える産業拠点」の形成を目指すとしている。



出典：「南渡田地区拠点整備基本計画」(令和 4 年 8 月 川崎市) より抜粋

図 1.4-1 南渡田地区の目指す方向性

(イ) 土地利用方針等

南渡田地区拠点整備基本計画では、具体的な土地利用イメージとして図 1.4-2 に示すとおり、南渡田地区を北地区、南地区、操車場地区に区分し、ゾーニングしている。計画地は北地区に位置しており、研究開発複合エリアとなっている。

(北地区の土地利用方針)

- ・南渡田地区の玄関口として、南地区や操車場地区の土地利用転換を牽引する地区であることから、拠点形成の核となる研究開発機能を中心とした集積を図り、「マテリアルから世界を変える産業拠点」として、拠点の顔となるにふさわしいまちづくりを推進する。
- ・就業環境を向上させる生活支援機能や憩い・交流機能、その他様々な産業支援機能などを複合的に導入し、イノベーションの創出、臨海部周辺地区への効果波及、拠点全体の価値向上等につながる賑わいや魅力の創出を図る。

(ウ) 基盤整備方針等

北地区の基盤整備として図 1.4-3 に示すとおり、東西道路等の整備、高架下道路（南北道路）の活用や上下水道等のインフラ整備の方針を示している。

(北地区の基盤整備方針)

【道路に関する事項】

- ・土地利用方針に基づき、研究開発機能を中心に生活支援機能や交流機能などの様々な機能を複合的に導入するため、それぞれの機能の効果的な配置が可能となるよう、適切な事業手法を用いて地区内に道路を整備することを促進する。
- ・東西道路については、北地区の最も重要な基盤として、南地区や操車場地区へのアクセスやインフラ埋設等にも活用することを促進する。
- ・高架下道路は、一般交通の用に供する道路とする必要性を整理するとともに、対応について検討する。

【その他インフラ整備に関する事項】

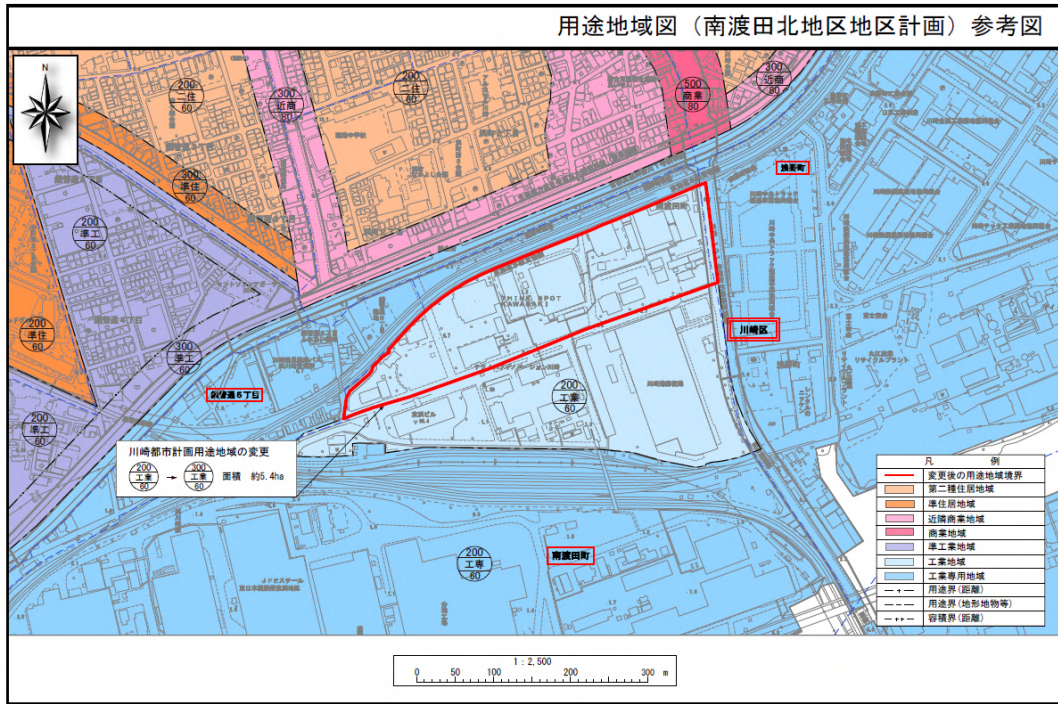
- ・北地区は、既存の老朽公設水道管を更新し、想定される必要量を確保する。
- ・適切なルートで既設下水本管に接続する。北地区は合流区域となっているが、想定する導入施設の用途・規模に合わせて合流方式又は分流方式を選択する。
- ・電気・通信・ガス等土地利用想定に応じた整備を関係事業者と調整し、適切な整備を促進する。
- ・土壌汚染対策については、調査結果に応じて、地権者が適切な対応を行う。

(2) 都市計画

南渡田北地区については、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進するため、用途地域及び地区計画の変更が行われた（令和6年10月31日告示）。

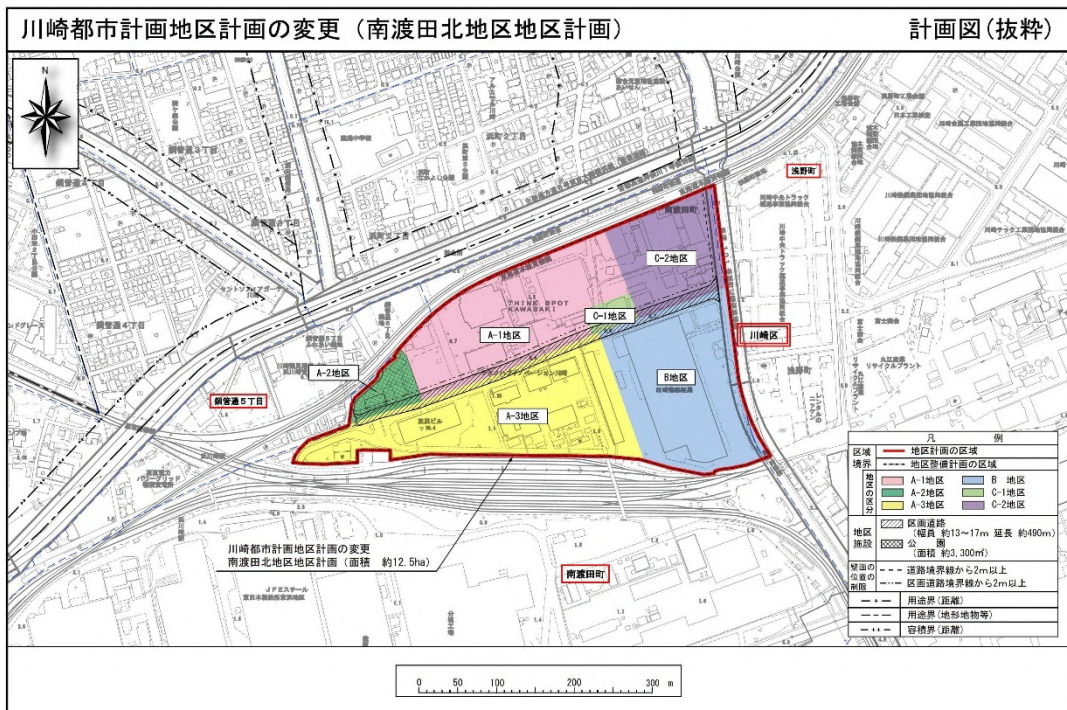
用途地域は、図1.4-4に示すとおりである。

地区計画の区域は図1.4-5に、地区計画の目標及び区域の整備、開発及び保全に関する方針は表1.4-1、地区整備計画は表1.4-2に示すとおりである。



出典：「地区計画の変更（南渡田北地区）」（令和6年10月 川崎市）より抜粋

図 1.4-4 用途地域図（南渡田北地区地区計画）



出典：「地区計画の変更（南渡田北地区）」（令和6年10月 川崎市）より抜粋

図 1.4-5 川崎市都市計画地区計画の変更（南渡田北地区地区計画）

表 1.4-1 地区計画の目標及び区域の整備、開発及び保全に関する方針

名称	南渡田北地区地区計画	
位置	川崎市川崎区南渡田町、浅野町及び鋼管通5丁目地内	
面積	約 12.5 ha	
地区計画の目標	<p>川崎臨海部では、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性などの優れたポテンシャルを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化を促す研究開発機能や環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積、及びこれらを支える都市基盤整備や土地利用の誘導により、我が国の経済を牽引する活力ある都市拠点の形成を進めている。</p> <p>この川崎臨海部に位置する本地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」における2号再開発促進地区として、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化を目指すこととしている。また、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、本地区を含む南渡田地区では、研究開発機能の集積を図り、オープンイノベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成を目指すこととしている。</p> <p>このような位置付けがある中で、産業構造の変化による大規模な土地利用転換、コンビナートのカーボンニュートラル化、デジタル技術の進展など、川崎臨海部を取り巻く環境は大きく変化しており、我が国有数の産業拠点である川崎臨海部の一翼を担う南渡田地区では、革新的なマテリアルを生み出す研究開発機能の集積による産業拠点の形成が求められている。</p> <p>本計画は、南渡田地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、国際競争力の強化等に向けて、戦略的に研究開発機能等の誘導を図るとともに、それらの機能を支える都市基盤を整備し、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進することを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じた適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) A地区は、研究開発機能を中心に、高度技術を有する企業・研究人材の集積やオープンイノベーションの創出に資する交流機能、既存産業と親和性が高い流通、データ基盤など様々な産業支援機能を複合的に導入するとともに、道路、公園等の都市基盤を整備し、川崎臨海部を牽引する新産業拠点の形成を図る。この土地利用の実現に向けて、A-1地区においては、土地の高度利用、有効利用により産業拠点形成の核となる研究開発機能及び交流機能の導入を図る。</p> <p>(2) B地区は、国際的な研究開発拠点の実現に向け、業務管理機能等の導入を図る。</p> <p>(3) C地区は、A地区における高度技術を有する企業・人材の集積に資する拠点としての更なる魅力や価値向上をめざし、C-1地区において主として就業者のための居住機能、C-2地区において就業者等のための商業機能などを中心とした生活利便機能の導入を図る。</p> <p>(4) A-1地区には指定容積率より高い容積率を、C-2地区には指定容積率より低い容積率を定め、区域内で容積を適正に配分することにより、周辺の市街地環境へ与える影響を考慮しながら、地区全体としてのイノベーションの創出、臨海部周辺地区への効果波及、拠点全体の価値向上等につながる賑わいや魅力にあふれる新産業拠点の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>新産業拠点にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 地区内の交通を円滑に処理するとともに、安全・安心な歩行者空間を確保し、駅や周辺市街地との回遊性や連続性を生み出すため、区画道路を整備する。</p> <p>(2) 地区内における賑わいや憩い、地域交流の促進、地域防災力の強化に資する公園を適正な位置に整備する。</p> <p>(3) 地区施設については、その機能が損なわれないよう適切に維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>新産業拠点にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について必要な基準を定める。</p> <p>(2) 建築物の配置及びデザイン並びに敷地内の計画的な緑化などの工夫により、良好な景観形成に配慮する。</p> <p>(3) 災害時における就業者や来街者の避難が可能となるスペースの整備により、防災機能の強化を図る。</p>

出典：「川崎都市計画地区計画の変更（南渡田北地区）」（令和6年10月 川崎市）より抜粋

表 1.4-2(1) 地区整備計画

地区施設の配置及び規模		区画道路 (幅員 13~17m 延長 約 490m) 公園 (面積 約 3,300 m ²)			
建築物等に関する事項	地区の名称	A-1 地区	A-2 地区	A-3 地区	
	地区の面積	約 3.1ha	約 0.4ha	約 3.8ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m ² を超えるもの (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 自動車教習所 (9) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (10) カラオケボックスその他これに類するもの (11) 倉庫業を営む倉庫		—	—
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 40	—	—	
	建築物の容積率の最低限度	10 分の 20 ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物を除く	—	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	2,500 m ² ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地にあっては適用しない。	—	—	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 (2) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分 (3) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分		—	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本産業規格に定める色の表示方法）で次の各号（略）のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち 5 分の 1 未満の面積で使用する色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。 2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。 3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画を行う。 4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらぬよう配慮する。 5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。		—	—

出典：「川崎都市計画地区計画の変更（南渡田北地区）」（令和 6 年 10 月 川崎市）より抜粋

注：網掛けは計画地に係る事項である。

表 1.4-2(2) 地区整備計画

	地区の名称	B 地区	C-1 地区	C-2 地区
	地区の面積	約 3.3ha	約 0.2ha	約 1.7ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5)公衆浴場 (6)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500㎡を超えるもの (7)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8)自動車教習所 (9)畜舎 (10)マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (11)カラオケボックスその他これに類するもの (12)倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1)図書館、博物館その他これらに類するもの (2)保育所 (3)診療所 (4)店舗、飲食店その他これらに類するもの (5)自動車車庫 (6)事務所 (7)工場 (8)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (9)畜舎で床面積の合計が 150㎡以内のもの (10)倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (11)危険物の貯蔵又は処理に供するもの (12)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (13)前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	—	—	10分の10
	建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地にあつては適用しない。	
	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1)地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 (2)道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分 (3)巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分	
	建築物等の高さの最高限度	—	30m	20m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本産業規格に定める色の表示方法）で次の各号（略）のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積で使用する色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。 2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。 3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。 4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらないよう配慮する。 5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。	

出典：「川崎市都市計画地区計画の変更（南渡田北地区）」（令和6年10月 川崎市）より抜粋

注：網掛けは計画地に係る事項である。

(3) 浜町交差点等の改良

本事業周辺の交通環境に関しては、「南渡田北地区北側開発」に伴い、一般県道 101 号扇町川崎停車場線に接続する「東西道路」、主要地方道 6 号東京大師横浜線（通称：産業道路）に接続する「南北道路」が現在整備中である。道路の範囲については図 1.4-6(1)に示すとおりである。

また、浜町交差点における円滑な交通処理を目的として、川崎市により、浜町交差点南側流入部における右折レーンの増設等の工事が実施される予定である。改良案については、図 1.4-6(2)に示すとおりである。なお、本内容は今後の協議等により変更となる可能性がある。

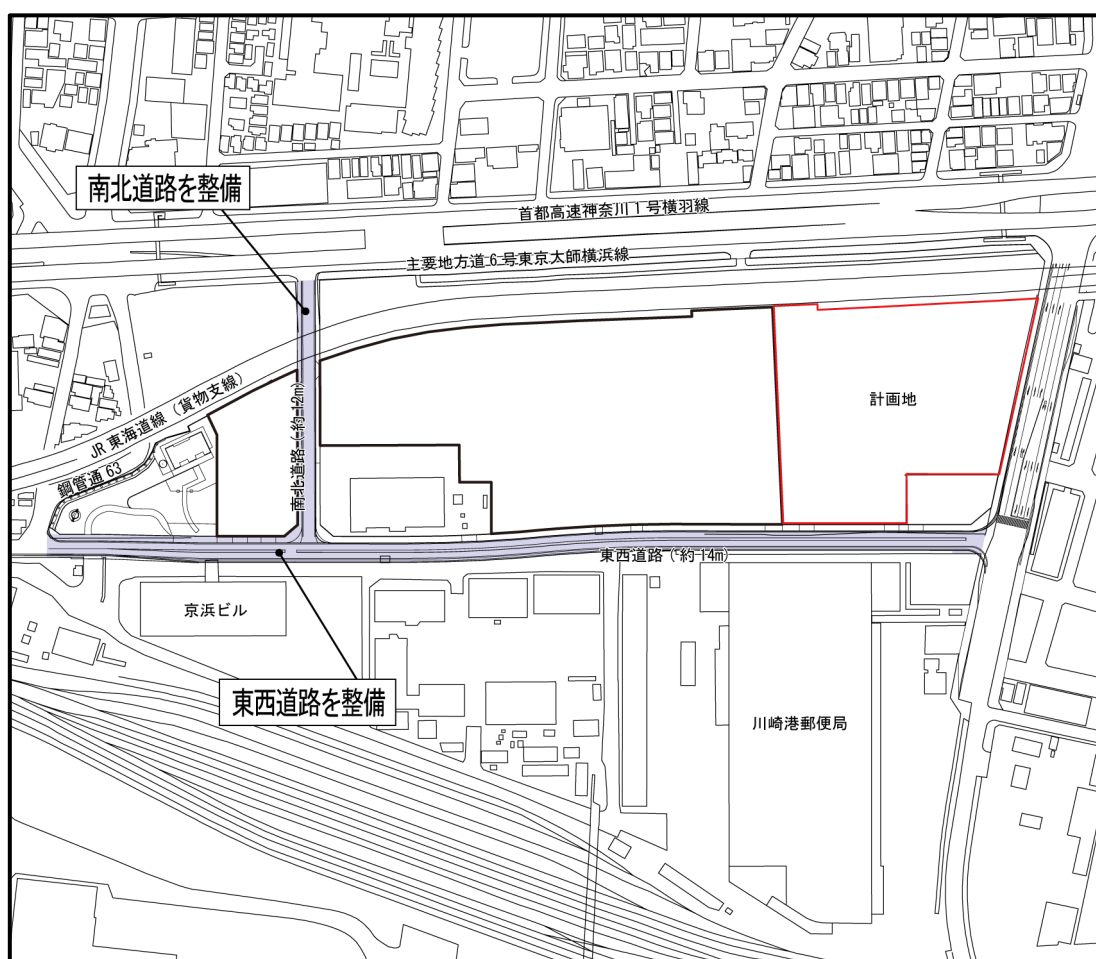


図 1.4-6(1) 東西道路、南北道路整備範囲図

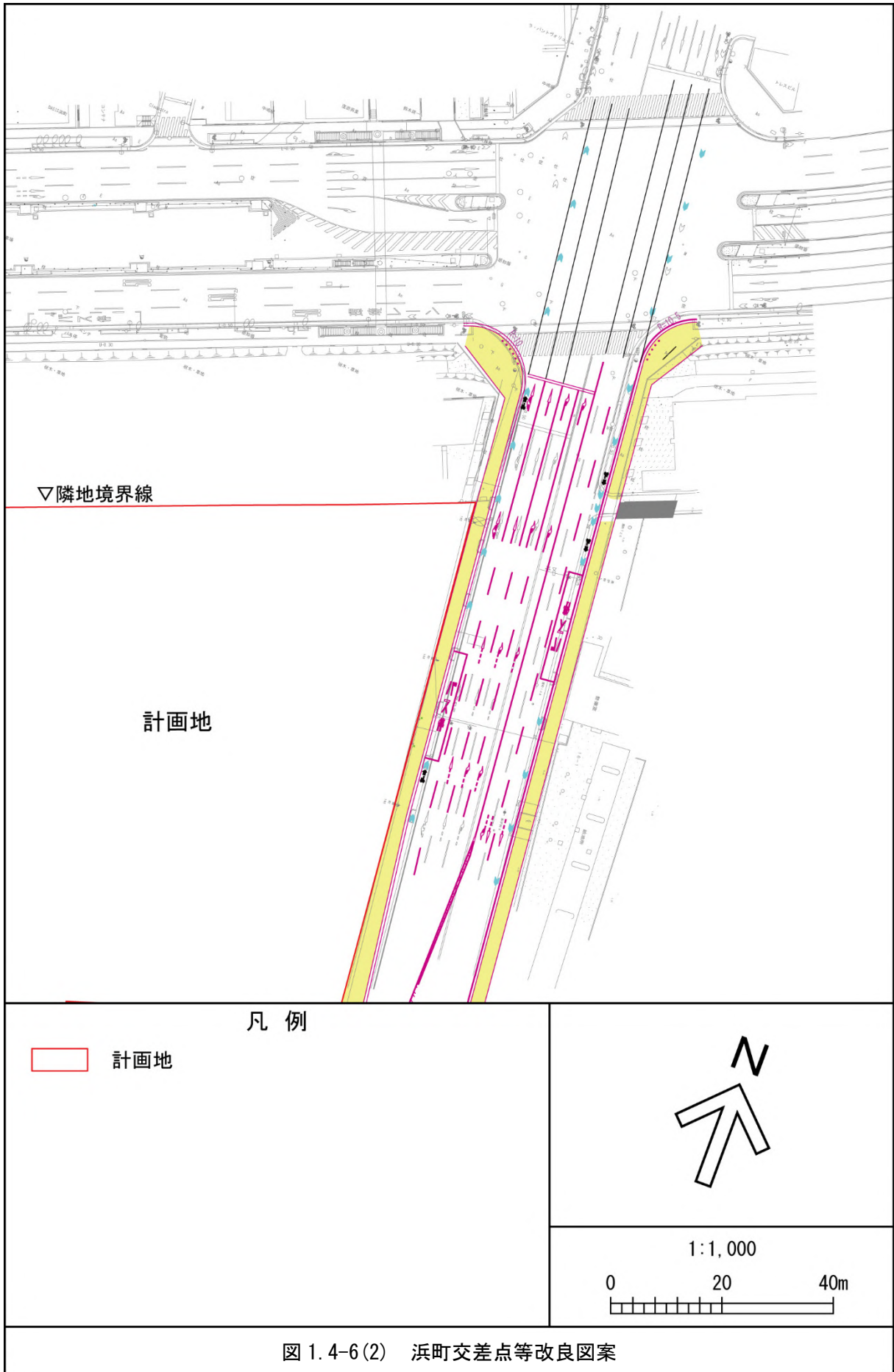


图 1.4-6(2) 浜町交差点等改良図案

1.4.2 環境配慮の内容等

本事業計画の策定段階における環境配慮の内容は、以下に示すとおりである。

(1) 省エネルギー等環境への配慮

- ・建築物の外壁や屋根には断熱性をもつ部材を使用し、建築物の断熱性を高める。
- ・施設で使用するエネルギー機器（空調機器、給湯機器等）は、エネルギー効率の良いものを採用するように努める。
- ・太陽光発電設備の導入を検討する。

(2) 緑化への配慮

- ・「川崎市緑の基本計画」（平成30年3月、川崎市）、「川崎市緑化指針」（令和4年2月一部改正、川崎市）等を踏まえ、地上部に可能な限り緑化地を設ける。
- ・植栽にあたっては、環境適合性をふまえて適した樹種を選定する。
- ・高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、地域環境に配慮して多様な緑の創出を図る。
- ・緑化空間については、計画的な維持管理を実施し、樹木等の良好な育成を図る。
- ・緑化地となる部分は、良質な客土を用いることにより透水性を確保しつつ、植栽予定樹種に応じた適切な植栽基盤の整備を図る計画である。
- ・道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する計画とする。

(3) 交通への配慮

- ・通勤者は極力、鉄道及び川崎市営バス等の公共交通機関を利用するよう呼びかけを行う。
- ・オープン時、繁忙時等には出入口に交通誘導員の配置を検討する。

(4) 計画建築物等に関する配慮、周辺環境への配慮

- ・「川崎市景観計画」（2018年12月改定、川崎市）内の臨海部ゾーンにおける景観形成方針、「臨海部色彩ガイドライン」（川崎市）を踏まえ、調和のとれた活力のある景観の創出に努める。
- ・景観に配慮し、計画地内に緑地を設ける。
- ・本事業における屋外照明については、周辺環境への不必要な光の拡散を抑制し、周辺生活環境への影響を低減する。また、照明の使用時間帯についても利用実態に応じて適切に管理し、夜間における光環境への影響を可能な限り抑制するよう運用面での対応を図る。

1.4.3 土地利用計画

本事業における土地利用計画は表 1.4-3 及び図 1.4-7(1)に示すとおりである。計画地は、計画建築物、緑化地、車路・駐車場・その他で構成されている。

表 1.4-3 土地利用計画の概要

土地利用区分	面積 (㎡)	構成比 (%)
計画建築物	約 5,465 ㎡	約 42%
緑化地	約 1,710 ㎡	約 13%
車路・駐車場・その他	約 5,925 ㎡	約 45%
合計	約 13,100 ㎡	100.00%

注：四捨五入等の関係から合計が合わない場合がある。

1.4.4 建築計画等

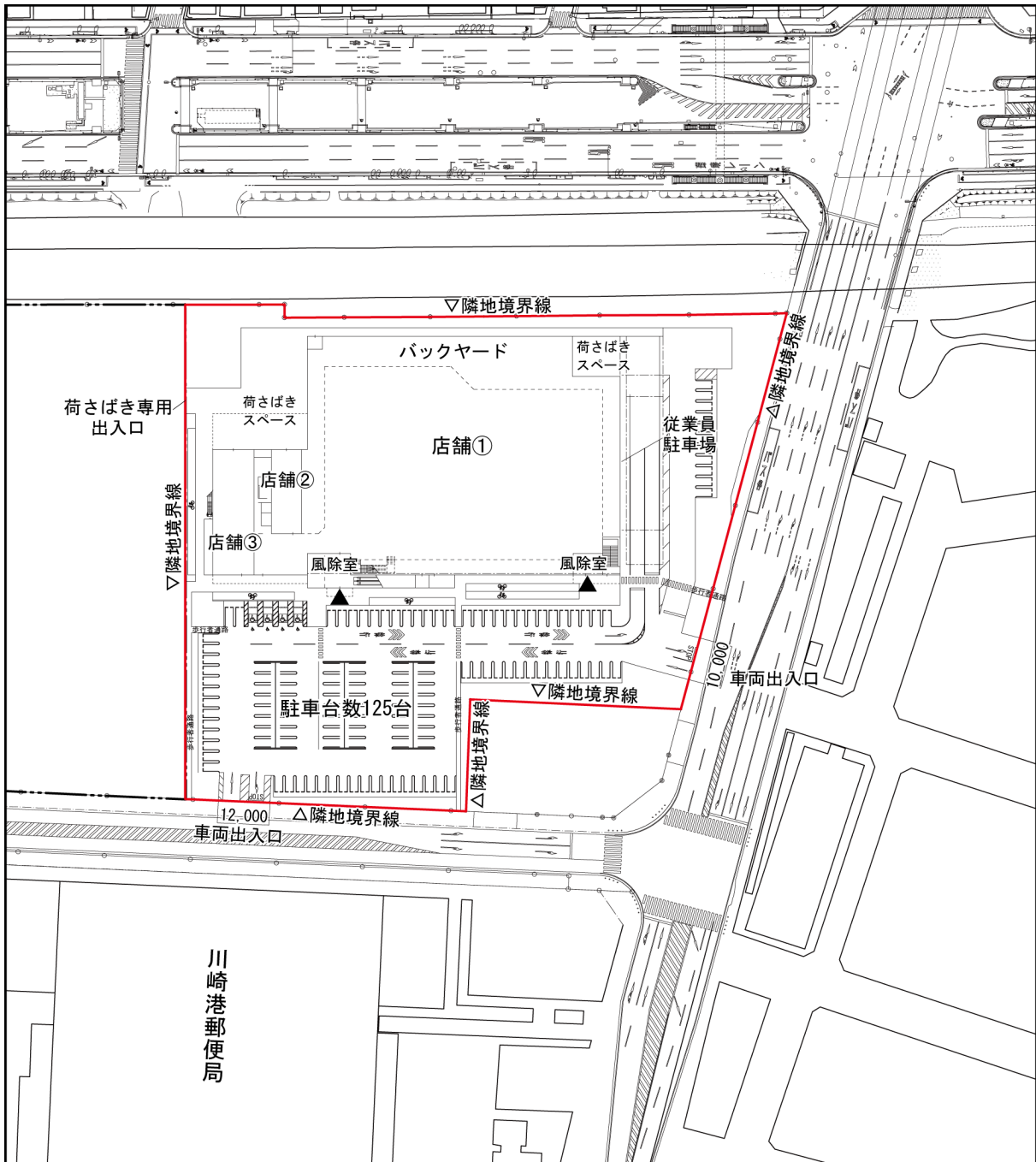
(1) 建築計画

建築計画の概要は表 1.4-4 に、平面図は図 1.4-7(1)～(2)、立面図及び断面図は図 1.4-8 に示すとおりである。

建築敷地面積は約 13,100 ㎡、延べ面積は約 7,025 ㎡、建蔽率は約 42%、容積率は約 54%である。

表 1.4-4 建築計画概要（建築物）

区分	内容
主要用途	商業施設
建築敷地面積	約 13,100 ㎡
建築面積	約 5,465 ㎡
建蔽率	約 42%
延べ面積	約 7,025 ㎡ (容積対象：7,004 ㎡)
容積率	約 54%
建築物階数	地上 2 階
建築物の高さ	約 12.00m
建築物構造	鉄骨造
駐車場	213 台
駐輪場	273 台

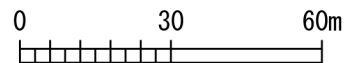


凡例

- 計画地
- 歩行者出入口
- 隣地境界線



1:1,500



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-7(1) 全体配置図及び計画建築物平面図(1階)

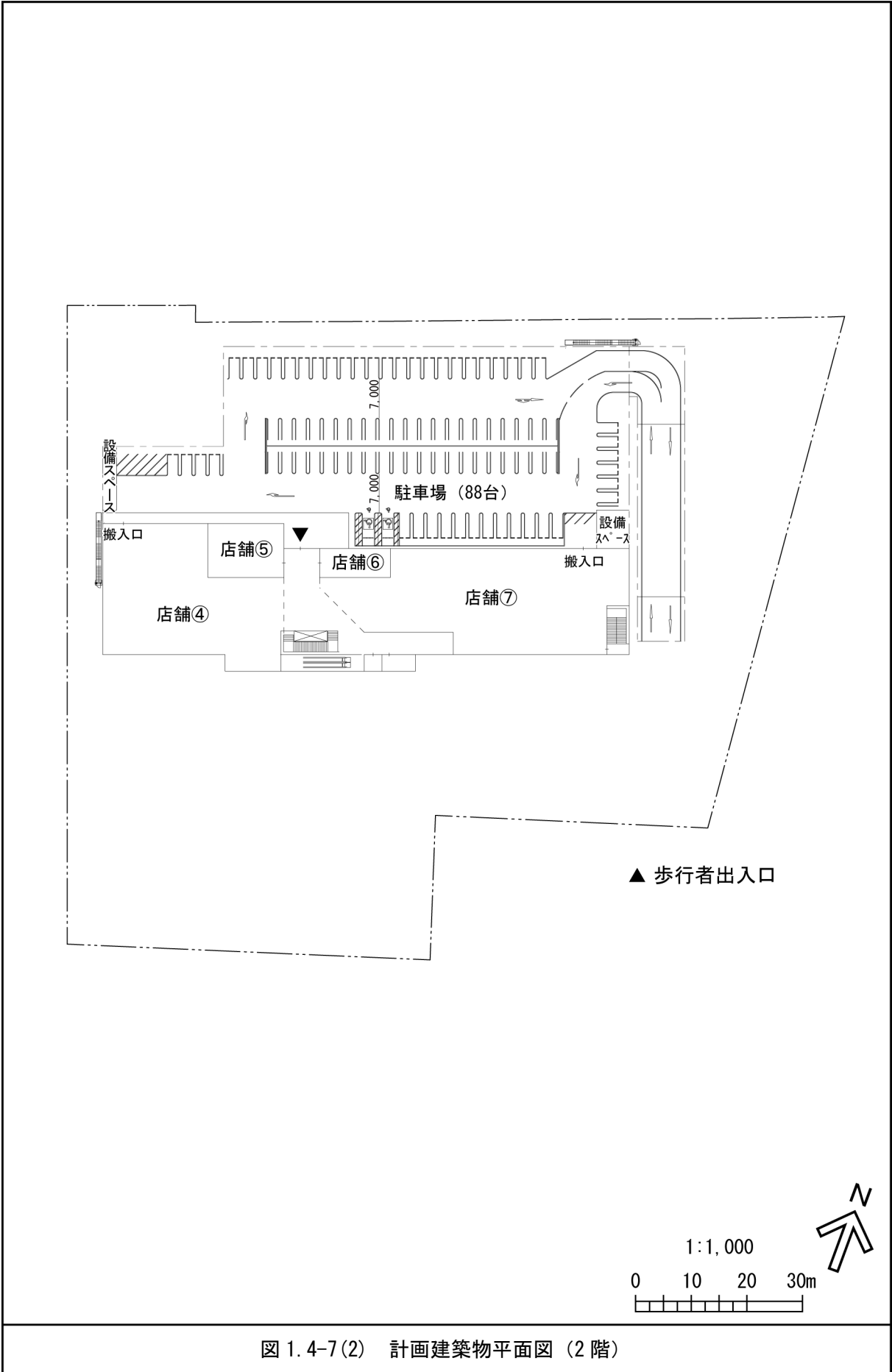


図 1.4-7(2) 計画建築物平面図 (2階)

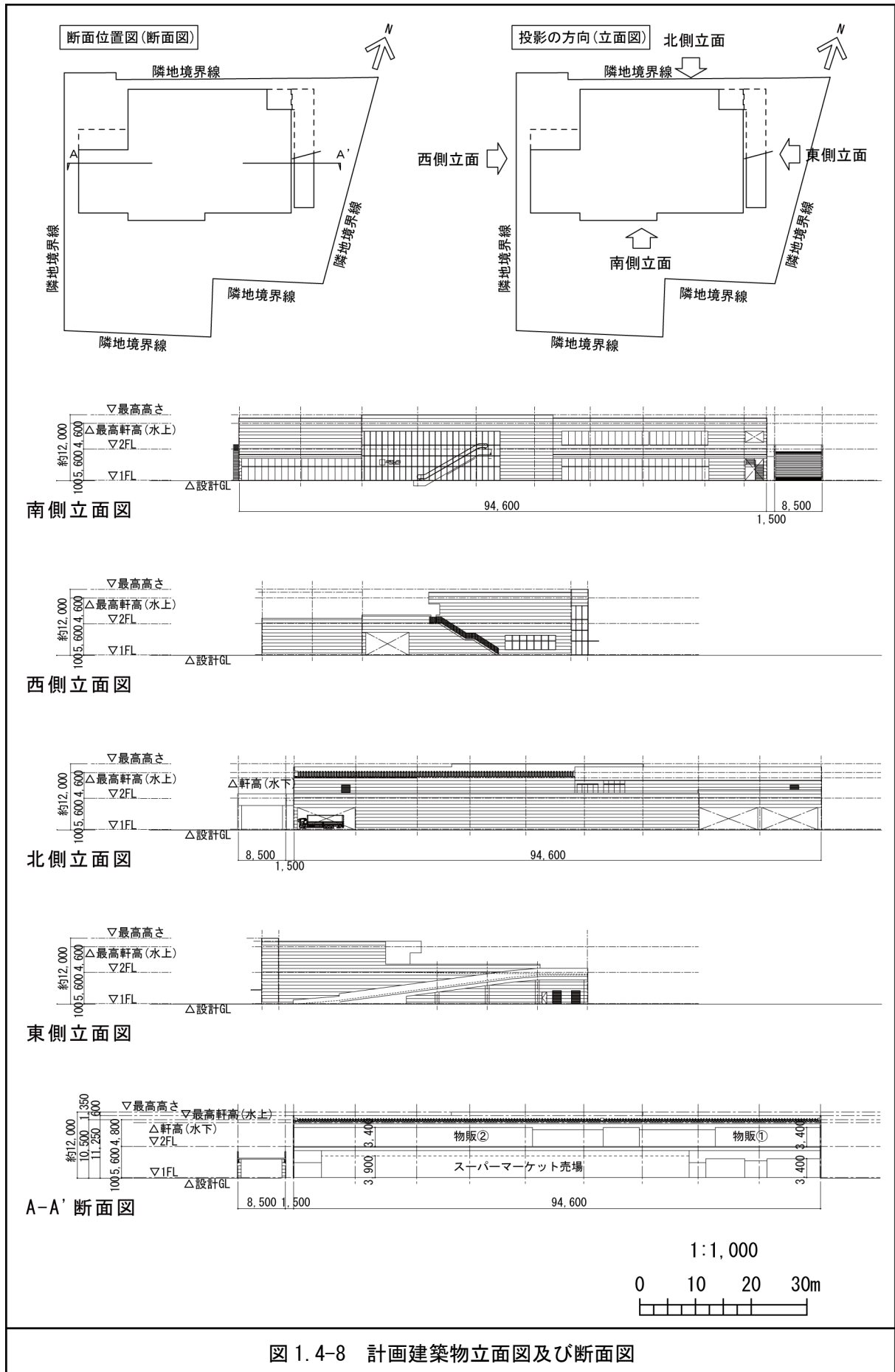


図 1.4-8 計画建築物立面図及び断面図

1.4.5 緑化計画

(1) 緑化計画

緑化計画は表 1.4-5 及び図 1.4-9 に、主な植栽予定樹種は表 1.4-6 に示すとおりである。

本事業では、「川崎市緑の基本計画」、「川崎市緑化指針」等を踏まえ、可能な限り緑地を設け、緑化空間の創出に努める計画である。

本事業の緑化面積は、約 2,081 m²であり、計画地敷地面積約 13,100 m²に対して約 15.8%の緑被率を確保する計画である。また各敷地の緑化面積は表 1.4-5 に示すとおりである。

植栽にあたっては、立地条件を考慮し環境適合性をふまえて適した樹種を選定する計画である。また、緑の構成を配慮し、高木、中木、低木、地被類を適切に組み合わせるなど、多様な緑の創出を図る計画である。

表 1.4-5 緑化計画

緑地区画	緑化地	多様な緑化手法で 確保する面積	緑化面積 (緑化地+多様な緑化)
	地上(m ²)	接道部割増(m ²) ^{注1}	合計(m ²)
緑地 1	約 89	約 23	約 112
緑地 2	約 104	約 52	約 156
緑地 3	約 344	約 40	約 384
緑地 4	約 1,120	約 254	約 1,374
緑地 5	約 55	—	約 55
合計	約 1,712	約 369	約 2,081

注：1. 接道部緑化は道路空間と一体となった緑化で次の条件を満たすことにより、接道部分の緑化空間を 1.5 倍に割り増しして計上することができる。

[条件]

ア 接道長が 0.5m 以上確保されていること。

イ 緑化地の幅員が 1.0m 以上確保されていること。ただし接道長の 2 倍まで、最大 10m までとする。

ウ 道路側から低木、中木、高木の順に樹木が配置されており、道路からの見通しが妨げられていないこと。

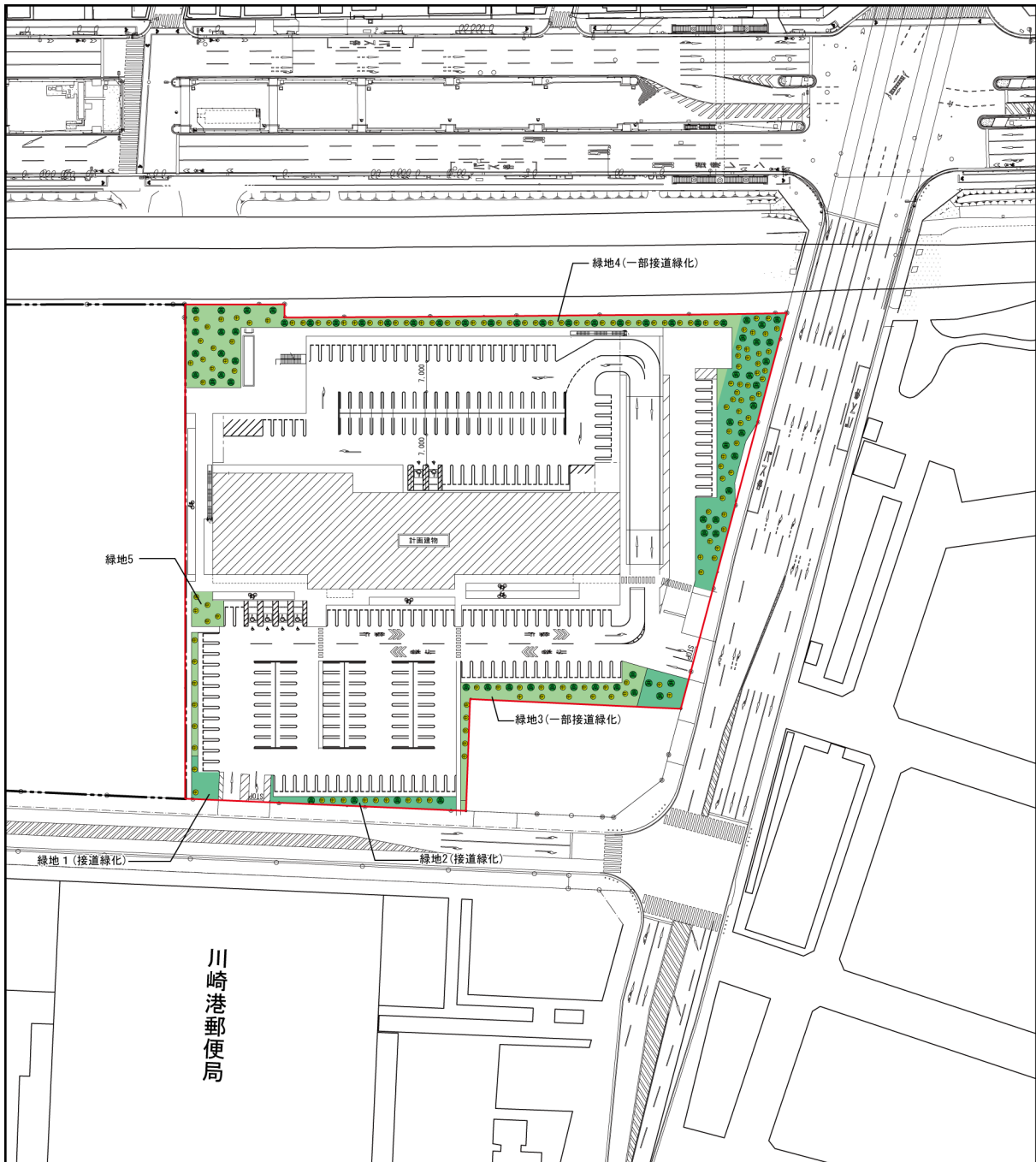
エ フェンスや構造物等により道路から見通しが妨げられていないこと。

オ 道路と緑化地の高さが概ね同一 (0.5m まで) であること。

注：2. 四捨五入の関係により合計が合わない場合がある。

表 1.4-6 主な植栽予定樹種

区分		主要植栽 予定樹種	植栽本数	規格		
				樹高	目通周	葉張
高木	常緑	ソヨゴ シラカシ	69 本	3.0m 以上	0.18m 以上	0.8m 以上
中木	常緑	ウラジロガシ カナメモチ	137 本	1.5～ 3.0m	—	0.3m 以上
低木	常緑	シャリンバイ ジンチョウゲ ハマヒサカキ	1,641 本	0.3～ 1.5m	—	0.3m 以上
地被類		野芝 ギボウシ ジャノヒゲ	—	—	—	—

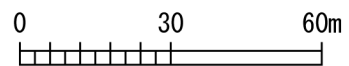


凡例

- 計画地
- 緑化地部分
- 接道緑化算定部分
- 高木
- 中木
- 隣地境界線



1:1,500



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-9 緑化計画図

(2) 維持管理計画

確実な緑の回復育成を図るべく適切な維持管理を行う。

維持管理計画は次のような考え方を基本とする。

- ・植栽された樹木の目的、機能を十分に発揮させるため、樹木の特質に応じた維持管理を行う。
- ・健全育成を図るため、樹木の生育状況に応じた維持管理を行う。

年間の維持管理は、表 1.4-7 に示すとおりである。

緑化地の維持管理にあたっては、剪定、刈込み、施肥を行うとともに、病虫駆除、除草・草刈及び灌水等を計画的に行う。また、状況に応じて樹木の保護、枯損木の撤去、撤去後の植樹を行う。

また、緑化地には「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」（平成 11 年川崎市条例第 49 号）に基づき、緑化の将来目標を明示した緑化地等表示板を設置し、周知を図る。

表 1.4-7 樹木の年間維持管理計画

管理作業	回数	作業時期												
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
剪定	1～2回				■	■					■	■		
刈込み	1～2回							■	■	■	■	■		
施肥	1～2回			■	■					■	■			
病虫駆除	1～2回				■	■				■	■			
除草・草刈	1～2回				■	■				■	■			
灌水	適宜	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

(3) 植栽基盤整備計画

植栽基盤は、必要土壌量以上の良質な客土を用いて整備する計画である。また緑化地は透水性を確保しつつ、樹木等の育成に必要な土壌厚以上を確保し、植栽予定樹種に応じた適切な植栽基盤の整備を行う。

1.4.6 交通計画

(1) 自動車等動線計画

本事業の供用時における自動車等動線計画は、図 1.4-10(1)～(2)、図 1.4-11 に示すとおりである。また、方面別の走行台数は表 1.4-8 に示すとおりである。

施設関連車両の主要な走行ルートは、主要地方道 6 号東京大師横浜線、市道南幸町渡田線、一般県道 101 号扇町川崎停車場線、市道鋼管通 66 号を想定している。

施設関連車両の来客車両及び従業員車両は片道で、休日 227 台/時、平日 149 台/時、荷さばき車両は 30 台/日、ピーク時は 10 台/時を計画している。

表 1.4-8 方面別の走行台数

区 分	方面別走行台数（台/時、片道）					合 計
	①川崎駅	②大師	③鶴見区	④八丁畷	⑤扇町	
休日	約 136	約 36	約 26	約 29	約 0	約 227
平日	約 84	約 25	約 17	約 21	約 2	約 149

注：四捨五入や台数調整等の関係から合計が合わない場合がある。

(2) 歩行者等動線計画

本事業の供用時における歩行者等動線計画は、図 1.4-12 に示すとおりである。

歩行者は接道である東西道路及び一般県道 101 号扇町川崎停車場線の歩道を通行し、計画地南側及び東側の歩行者出入口から計画建築物に出入りする計画である。

自転車駐輪場は計画建築物の南側に設ける計画である。自転車は接道である東西道路及び一般県道 101 号扇町川崎停車場線を通行し、計画地南側及び東側の自転車出入口から出入りする計画である。

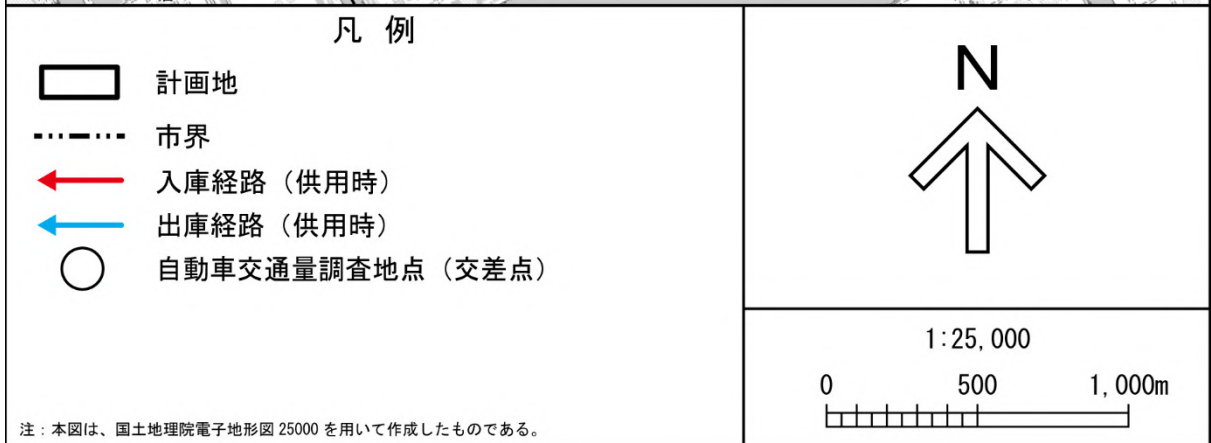
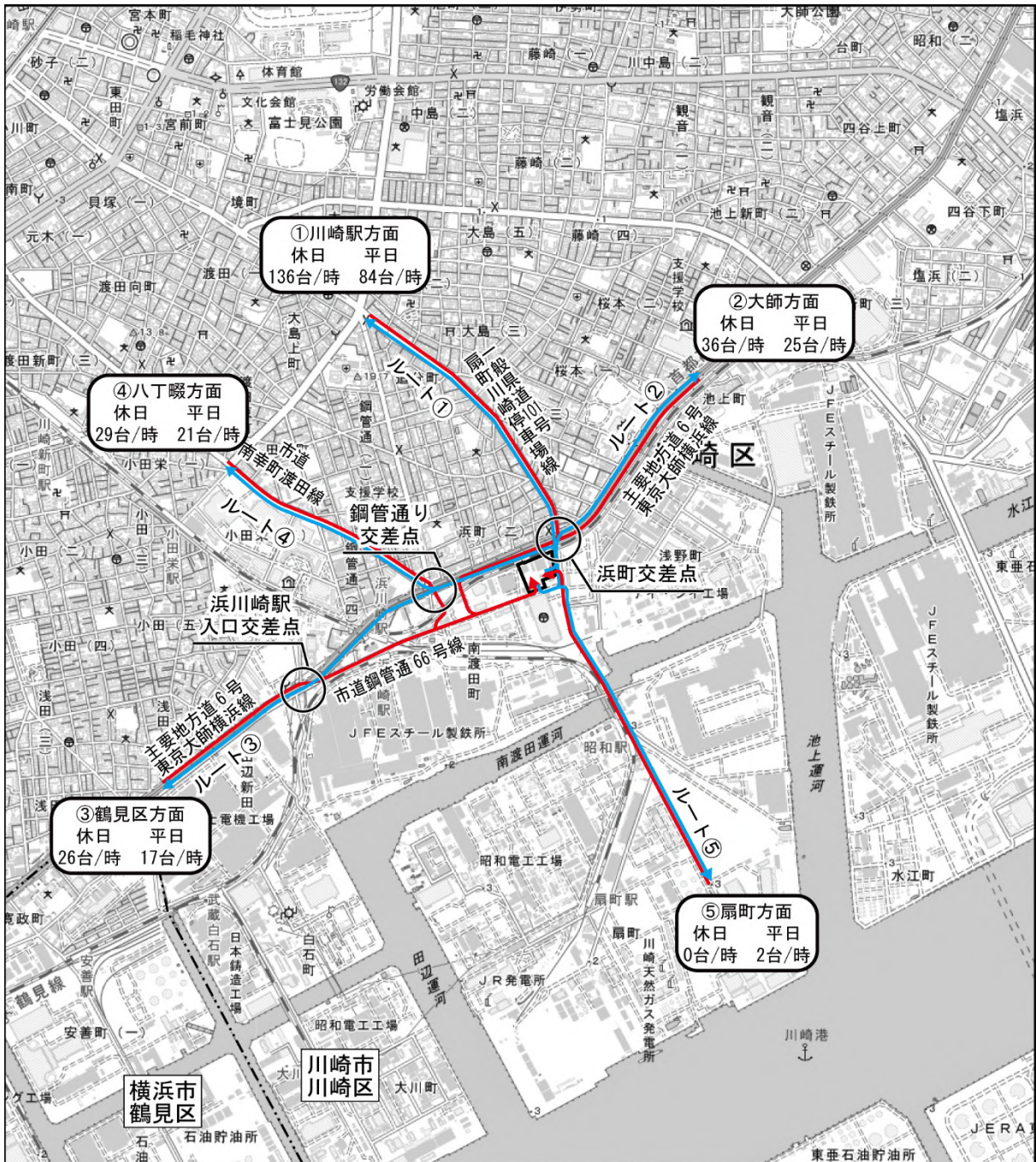
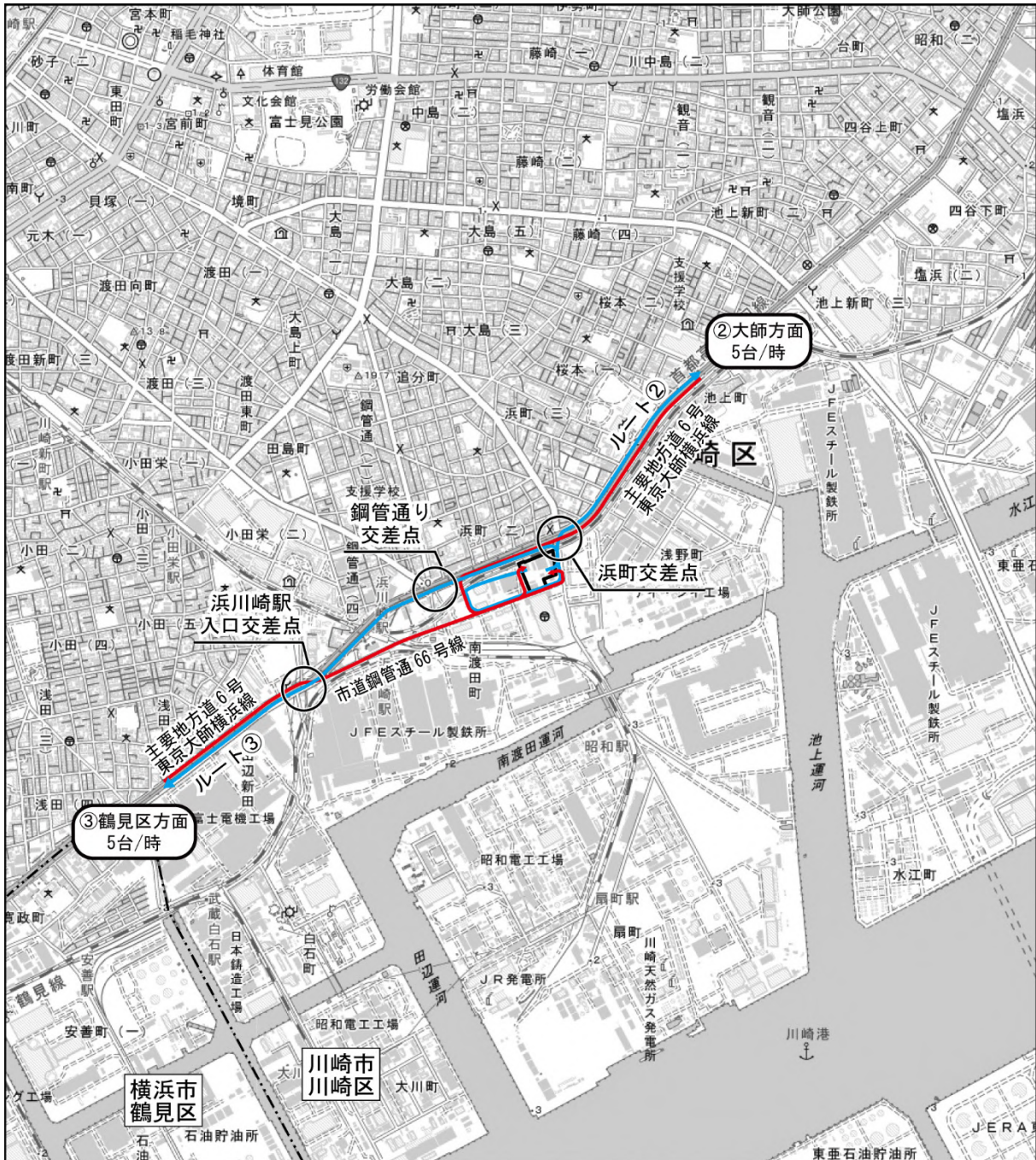


図 1.4-10(1) 供用時における自動車等動線計画 (小型車)



凡例

- 計画地
- 市界
- ← 荷さばき等入庫経路（供用時）
- ← 荷さばき等出庫経路（供用時）
- 自動車交通量調査地点（交差点）

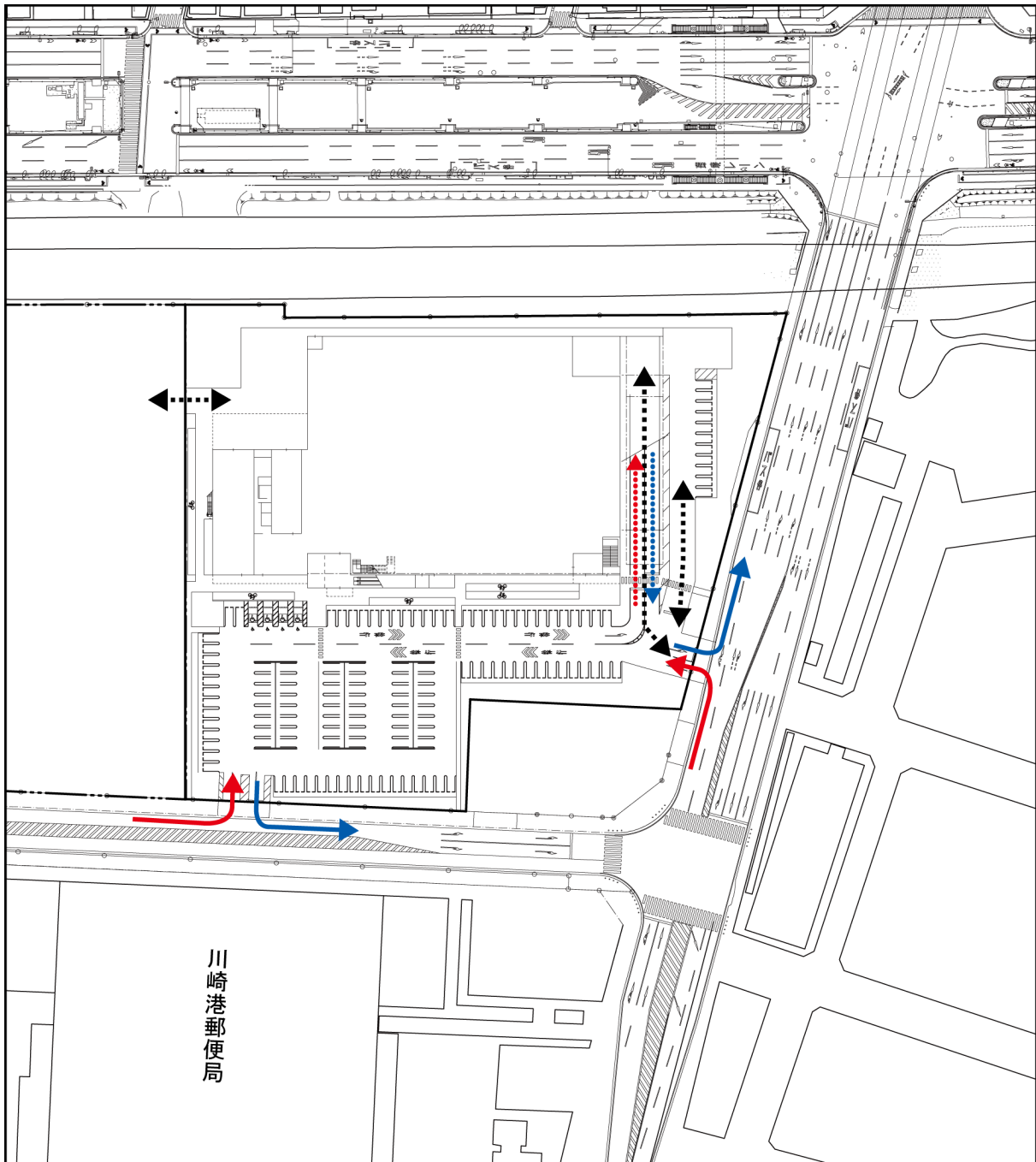
N

1:25,000

0 500 1,000m






注：本図は、国土院電子地形図 25000 を用いて作成したものである。

図 1.4-10(2) 供用時における自動車等動線計画（大型車）



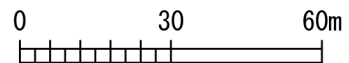
川崎港郵便局

凡例

-  来客車両・荷さばき車両等入庫経路
-  来客車両・荷さばき車両等出庫経路
-  来客車両・荷さばき車両等入庫経路(場内)
-  来客車両・荷さばき車両等出庫経路(場内)
-  荷さばき車両等動線

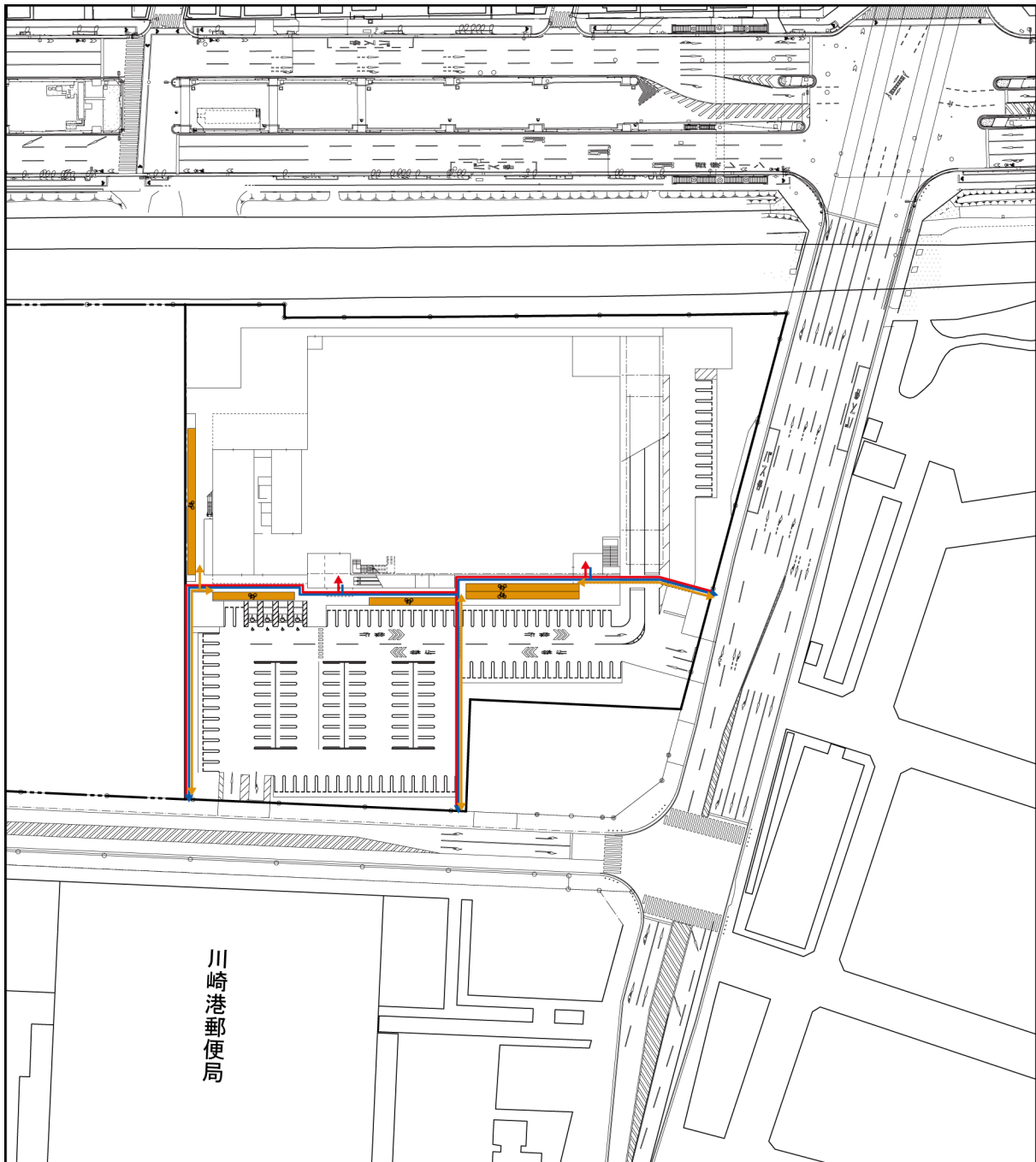


1:1,500








注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-11 供用時における自動車等動線計画（来客、荷さばき等）



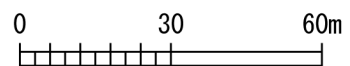
川崎港郵便局

凡 例

-  計画地
-  歩行者入場動線
-  歩行者退場動線
-  自転車入出庫動線
-  駐輪場



1:1,500



注：本図は、VectorMapMaker を用いて作成したものである。

図 1.4-12 供用時における歩行者等動線計画（歩行者、自転車）